

Szegedi Tudományegyetem
Természettudományi és Informatikai Kar
Földtudományok Doktori Iskola
Gazdaság- és Társadalomföldrajz Tanszék

EGYENLŐTLEN FEJLŐDÉS A MAGYAR LAKÁSPIACON

Doktori (Ph.D.) értekezés tézisei

Pósfai Zsuzsanna

Témavezetők

Dr. Nagy Erika

(tudományos főmunkatárs MTA KRTK)

Dr. Kovács Zoltán

(tanszékvezető egyetemi tanár, SZTE Gazdaság- és Társadalomföldrajz Tanszék)

Szeged
2018

Doktori dolgozatomban a magyar lakáspiac egyenlőtlen térbeli-társadalmi fejlődését vizsgáltam az 1990-es évek végétől kezdődően. Elemzésem középpontjában a lakáspiaci cégek stratégiái, a lakáspiacra való befektetés logikája állt. Különös figyelmet fordítottam arra, hogy a 2008-as gazdasági válság magyar lakáspiacra és annak intézményeire gyakorolt hatásait vizsgáljam. Fő kérdésfeltevésem az volt, hogy a lakáspiacon aktív piaci szereplők intézményi, cégen belüli stratégiái milyen módon fordítódnak le egyenlőtlen térbeli-társadalmi fejlődésre.

A kutatást a „RegPol²: Társadalmi-gazdasági és politikai válaszok a kelet-közép-európai regionális polarizációra” című, Marie Curie ITN (vagyis *Alapképzési hálózatok*) kutatási program keretében végeztem, mely a kutatás empirikus fókuszát és fogalmi keretét is jelentősen befolyásolta. A kutatási program központi kérdésfeltevése a kelet-közép-európai országokon belül növekvő területi egyenlőtlenségek, polarizálódó centrum-periféria viszonyok okainak feltárása volt (Lang et al. 2015). Az országon belüli egyenlőtlenségek kérdését hangsúlyosan tágabb gazdasági keretbe helyeztem; amellet érvelve, hogy a növekvő belső fragmentáltság nem érthető meg az ország tágabb gazdasági helyzetének, függő beágyazottságának megértése nélkül.

A disszertációt és a kapcsolódó publikációkat angol nyelven írtam, ezért a téziszfüzetekben szereplő ábrák is angolul vannak. Amennyiben nem jeleztem más forrást, az ábrák mind a doktori dolgozatból származnak és saját szerkesztésűek.

1. TÉMAVÁLASZTÁS INDOKLÁSA

A 2008-as gazdasági válság felszínre hozta a lakáspiac és a kapitalista befektetési ciklusok szoros összefüggéseit; a lakáspiac tőkemegkötésben játszott szerepét. Ezért a válság után megszorodtak a lakáspiaci jelenségeket kritikai, politikai-gazdaságtani szempontból vizsgáló elemzések (ld. pl. Aalbers 2017). Ezek többsége azonban centrumtérsegek-beli empirikus anyagok alapján jut tágabb elméleti következtetésekre, és a lakáspiac tőkemegkötésben játszott szerepének növekedését (vagyis a lakhatás finanszírozását) elsősorban az 1970-es évek óta tartó gazdasági szerkezetváltás következményeként írják le. Ezért a válság utáni „kritikai mainstream” irodalmának keretein két szempontból is túl kívánok menni kutatásommal: egyrészt értelmezési keretemben kiemelt jelentőséget tulajdonítok a makrogazdasági függőségi viszonyoknak (Becker et al. 2015), ezáltal hangsúlyosan kezelem Magyarország globálisan félperifériás pozícióját a lakáspiaci folyamatok magyarázatában; másrészt pedig a lakhatás finanszírozásának jelenségét tágabb történelmi perspektívában értelmezem, a kapitalizmus hosszútávú ciklikus fejlődéséhez kapcsolódóan (Arrighi 1990).

A RegPol² kutatási program egy európai szinten is egyre égetőbben jelentkező társadalmi és területi jelenségekre kívánt magyarázatokat keresni: a kelet-közép-európai országokon belül növekvő egyenlőtlenségek mind az európai, mind a nemzetállami közpolitikák számára megkerülhetetlen kérdést jelentenek. Ennek a kutatásnak a keretében a lakáspiac vizsgálata nagyon alkalmas terepnek bizonyult arra, hogy szervesen összekapcsolódó módon vizsgáljam azt, hogy a gazdasági folyamatok és nyomások, valamint a közpolitikai beavatkozások milyen módon hatnak a területi és társadalmi egyenlőtlenségekre. A lakhatás kérdésének társadalmi szempontból kiemelt jelentősége van; az ezen a téren elérhető lehetőségek nagyban befolyásolják a háztartások mobilitási és megélhetési lehetőségeit is.

A doktori kutatás alapvető kérdésfeltevésai a lakhatás területén való empirikus megfigyeléseimből származtak. Sok éve veszek részt lakhatási mozgalmak, lakhatással kapcsolatos társadalmi csoportok munkájában. Ennek során egyértelművé vált, hogy egyre többen esnek el a megfelelő, megfizethető lakhatási lehetőségtől, miközben viszont egyre több pénz áramlik a lakáspiacra. Kutatásom egyik alapvető motivációja az volt, hogy ennek a kettősségnek a hátterében álló mechanizmusokat megértsem.

A lakáspiaci folyamatok makrogazdasági függőségi viszonyok keretében való értelmezése pedig először 2012-ben merült fel bennem (az ezzel kapcsolatos elméleti érveknél konkrétabb módon). Ekkor Franciaországban éltem, és Európa-szerte erősödtek a 2008-as válság következményei nyomán létrejövő lakhatási (és általánosabban megszorítás-ellenes) mozgalmak. Ugyanakkor egyértelmű volt, hogy az a fajta lakhatási válság, ami Spanyolországot vagy Magyarországot (elsősorban az egyéni lakáshiteleken keresztül) sújtotta, Franciaországban nem volt ilyen mértékben tapasztalható. Ennek tudományelméleti következményei is voltak: francia kutatók azt hangsúlyozták, hogy az amerikai vagy angol kritikai elméleteket hogyan lehet egy olyan *európai* kontextusra adaptálni, ahol az állami szerepvállalás továbbra is erőteljesebben jelen van, és a kapitalizmus ciklikus ingadozásainak hatásai nem érezhetőek olyan közvetlen módon. Úgy véltem, hogy ezzel a megközelítéssel szemben, mely homogénnek láttatta az európai teret, egy olyan elméleti keretre van szükség, mely figyelembe veszi az Európán belüli egyenlőtlenségeket. Ezeknek az európai szintű egyenlőtlenségeknek a megragadására a lakáspiac nagyon alkalmas empirikus terep, hiszen a válság előtti időszakban az európai perifériák lakáspiacai a centrumokból való töркеihelyezés kiemelt területei voltak (Raviv 2008), és a válság egyenlőtlenül jelentkező hatásai is látványosan megragadhatók ezen a téren.

Magyarországon kevés olyan kutatás van, mely a lakhatás kérdését annak tágabb gazdasági összefüggéseinek keretében vizsgálná. Gyakori a lakhatás terén való közpolitikai beavatkozások elemzése; a lokalizált, háztartási szintű kvalitatív vizsgálatok végzése; illetve a tágabb lakáspiaci folyamatok pusztán kvantitatív, statisztikai elemzése. Mindegyik esetben jellemző a lakáspiaci folyamatok endogén módon; az országon belüli politikai és gazdasági változásokkal való magyarázata. Bár a helyi kontextus; az intézményi, történeti és gazdasági sajátosságok valóban kiemelten fontosak a lakáspiac alakulására nézve, úgy vélem, hogy a tágabb gazdasági meghatározottságok figyelembevételével végzett kutatás empirikusan is más következtetésekre juthat.

Kutatásom középpontjában a lakáspiacon működő gazdasági szervezetek térbeli stratégiáinak vizsgálata állt. Annak ellenére, hogy Magyarországon a köztulajdonú (többnyire önkormányzati) lakásállomány elenyésző mennyiségű, és az újlakásépítés valamint a lakás tranzakciók jelentős része piaci szereplők révén valósul meg, gyakorlatilag nem létezik olyan kutatás, mely e szereplőket állítaná a középpontba. A lakáspiaci cégek kutatásához elsősorban nem intézményi, hanem földrajzi szempontból közelítettem (bár elemzésem során a két megközelítést ötvöztem); a centrum-periféria viszonyok és az egyenlőtlen térbeli-társadalmi fejlődés fogalmi keretei között.

A magyarországi lakhatással kapcsolatos kutatások nagyobb számban köthetőek a szociológia vagy antropológia tudományterületéhez; a földrajz területén az utóbbi években kevés kifejezetten lakhatási témájú elemzés jelent meg. Épp ezért hiányoznak az olyan kutatások is, melyek a lakhatás kérdését a térbeliség szempontját középpontba állítva vizsgálnák. Disszertációmmal célom az is, hogy e különböző tudományterületeket a lakáspiac empirikus anyagán keresztül összekapcsoljam.

Összességében tehát három fő tényező mentén járul hozzá a kutatásom a magyar lakáspiacról való empirikus tudás bővítéséhez: egyrészt annak makrogazdasági folyamatokba való beágyazottságának feltárásával, másrészt a szektor piaci szereplői szempontjából végzett vizsgálattal, harmadrészt pedig a lakáspiac térbeliségének a szereplők viszonyrendszerén keresztül, különböző léptékekhez köthető elemzésével.

Jelenleg fontos átrendeződések zajlanak a magyarországi lakáspiacon. Ez egyszerre bizonyítja a téma aktualitását és jelent nehézségeket a kutathatóság szempontjából. 2017 során, mikor kutatásom kvalitatív adatgyűjtő részét végeztem, jelentős piaci és közpolitikai változások voltak folyamatban, melyek kifutása máig sem látszik világosan. Épp ezért fontosnak tartom kiemelni, hogy kutatásomban a folyamatok és mechanizmusok megértésére koncentráltam egyes, földrajzilag lehatárolt terek konkrét lakáspiaci helyzetével kapcsolatos mélyfúrások helyett. Úgy véltem, hogy utóbbiak gyorsan változhatnak, viszont egy-egy lakáspiaci szereplőcsoport mozgatórugóinak, stratégiáinak megértése, illetve ezek területi következményeinek feltárása esetleg könnyebben vonatkoztatható későbbi helyzetek megértésére is.

2. CÉLKITŰZÉSEK ÉS KUTATÁSI KÉRDÉSEK

A doktori disszertációval egyrészt tudományelméleti, másrészt pedig empirikus célkitűzéseket fogalmaztam meg. (A tudományelméleti célkitűzések jelentőségét tükrözi a disszertációban az elméleti fejezetek súlya is.)

Tudományelméleti törekvéseim (1) egyrészt azzal vannak összefüggésben, hogy a lakhatás kapitalizmus alatti térbeliségével, a lakáspiac egyenlőtlen fejlődésével kapcsolatos kritikai elméleti irányzatok szempontjait erősítsem a hazai, lakhatással kapcsolatos kutatásokban. (2) Másrészt ezekhez a kritikai elméletekhez egy hangsúlyosan nem centrum-pozícióból szeretnék hozzászólni; a függőségek felismerését az elméletalkotás szempontjából is fontosnak tartom. (3) Harmadrészt – és ez utóbbi átvezet módszertani kérdésekre is – a lakhatás empirikus területén keresztül össze szeretném kapcsolni a különböző kritikai társadalomelméletek (földrajz, közgazdaságtan, szociológia) konceptuális eszköztárát.

Empirikus téren elsősorban az motiválta a kutatásomat, hogy a jelenlegi magyarországi lakáspiaci folyamatokat kevésbé kutatott szempontok mentén tárjam fel. Ezek a szempontok a fent kifejtett makrogazdasági beágyazottság, piaci szereplők középpontba állítása, illetve a viszonyrendszereken keresztül megragadott térbeliség. Ennek megfelelően kutatási kérdéseim először is arra vonatkoztak, hogy (1) mi a lakáspiac egyenlőtlen térbeli fejlődésének struktúrája; mik a ténylegesen létező területi és társadalmi mintázatok, és ezek időben hogyan változtak. Ezen kérdés megválaszolása során kiemelt figyelmet fordítottam a lakásfinanszírozás kérdésére. (2) Másrészt az érdekelt, hogy ebbe a struktúrába milyen módon ágyazódnak be a lakáspiaci cégek: milyen centrum-periféria viszonyokban vesznek részt, hogyan kapcsolódnak egymáshoz; ezek a hálózatok hogyan rendeződtek át a válság hatására. (3) Harmadrészt pedig azt vizsgáltam, hogy a lakáspiaci cégek, az általuk alkalmazott stratégiákkal, piaci döntésekkel milyen módon termelik újra a térbeli-társadalmi egyenlőtlenségeket. Mindhárom kérdés tekintetében fontos keresztmetszeti pont volt a 2008-as válság mozzanata, mely mind elméleti (mint a kapitalizmus ciklusainak fordulópontja), mind empirikus (a lakáspiaci szereplők gyakorlatában fontos változásokat hozó pont) szempontból jelentős.

3. MÓDSZERTAN

A kutatás során vegyes módszertant alkalmaztam, kvantitatív és kvalitatív adatforrásokra egyaránt támaszkodtam.

Kvantitatív adatforrásaim egyrészt a Központi Statisztikai Hivatal által gyűjtött, lakásárakkal és tranzakciókkal kapcsolatos települési szintű adatok voltak 2000-2016 között. (Illetve háttérelmzésekhez más, lakásszektorral kapcsolatos KSH adatokat is használtam.) Másrészt a Magyar Nemzeti Bank háztartási hitelezéssel kapcsolatban közzétett statisztikáira építettem. Az európai szintű folyamatok elemzéséhez a European Mortgage Federation adatbázisát használtam. E statisztikai adatok elemzéséből származó eredmények egy jelentős része két korábban megjelent publikációban (Pósfai-Nagy 2017 és Pósfai-Gál-Nagy 2018; lásd a téziszfüzetek végén) írtam le; a disszertációban ezeket nem ismételtam. A kutatás ezen részének megismeréséhez tehát szükséges a cikkek ismerete is. Ugyanakkor a statisztikai elemzés jelentős mértékben orientálta a kvalitatív adatgyűjtést, mely a disszertáció magját alkotja.

A kutatás során folyamatosan törekedtem arra, hogy a lakáshitelezéssel kapcsolatban területileg bontott, idősoros adatokra tegyek szert. Ez sajnos lehetetlennek bizonyult, egyrészt mivel azok az intézmények, melyek ilyen típusú adatokat gyűjtenek (MNB, BISZ Zrt.), azokat több csatornán való próbálkozás ellenére sem bocsátották rendelkezésemre, másrészt az adatgyűjtés módja nem feltétlen teszi ezeket az adatokat alkalmassá kutatási célú használatra. Ennek elsődleges oka az, hogy a központi hitelregisztrációs rendszerben (KHR) mindig csak az aktuális, még aktív hitelek szerepelnek, az adatok tárolására pedig nincs törvényi lehetőség a hitel visszafizetése után. Ebből az adatbázisból tehát nem nyerhetőek ki idősoros adatok. Erre a problémára az egyetlen áthidaló megoldásnak az bizonyult, hogy – intézményi anonimitás biztosítása mellett – az egyik nagy hitelintézetnél kaptam a saját hitelezésére vonatkozóan területileg bontott, idősoros adatokat. Ezeket elemzem a disszertációban, viszont ezen adatbázisnak is egyértelmű korlátai vannak (egyetlen – bár jelentős – hitelintézet; nem nominális, csak relatív adatok; településkategóriákkal kapcsolatban nincs egyértelmű információ, stb).

A kutatás gerincét a lakáspiaci szereplőkkel végzett szakértői interjúk adták, melyeket 2016 novembere és 2017 májusa között végeztem. Három szereplőcsoport körében végeztem interjúkat: a lakásfinanszírozás intézményei (elsősorban bankok), ingatlanfejlesztők, valamint hitel- és ingatlanügynökök. Összesen 40 interjút készítettem, melyek során figyeltem a földrajzi (ország melyik része), léptékbeli (országos vagy helyi szereplő; településméret), illetve intézményi hierarchián belüli diverzitásra. A viszonyrendszereket középpontba állító módszertani megközelítésből több praktikus szempont következett az interjúzási folyamattal kapcsolatban. A további interjúpartnerek elérésében elsősorban a korábbi interjúpartnerek kapcsolati hálójára támaszkodtam. Ennek többféle módja volt: egyrészt egy adott cégen belül beszéltem több szereplővel (különböző földrajzi területeken és az intézményi hierarchia különböző pontjain), másrészt pedig a számukra relevánsnak tűnő partnereket illetve versenytársakat kerestem fel. Ezen kívül pedig kiegészítettem a mintámat olyan szereplőkkel, melyek egyértelműen hiányoztak, és akikhez a kapcsolati hálókon keresztül nem tudtam eljutni (például országos hálózatokban nem részt vevő helyi ingatlanügynökök).

Az elemzés során első lépésben a kvantitatív adatelemzés eredményeire támaszkodtam (főleg leíró és kartográfiai elemzésen keresztül) a lakáspiac struktúráinak felvázolásához; bizonyos hipotézisek adatokkal való teszteléséhez. A kvalitatív adatgyűjtési fázisban ezeket az eredményeket

becsatornáztam a kérdésfeltevéseimbe is. A kvalitatív adatok elemzése során elsősorban arra fókuszáltam, hogy azokat a mechanizmusokat feltárjam, melyek által a belső céges működésmódok, döntéshozatali stratégiák a lakáspiac térbeli és társadalmi szerkezetére hatnak. Az interjúk feldolgozásához szó szerinti leírat készült mindegyik interjúról, melyeket aztán kvalitatív adatelemző szoftver segítségével kódoltam és elemeztem.

Az adatgyűjtés és elemzés során folyamatos iterációt valósítottam meg a kvantitatív és kvalitatív adatforrások között, melyek ilyen módon egymást gazdagították. Kutatásomban a viszonyrendszereken, befektetési láncokon való fókusz miatt a vállalatok általánosabb szinten megfogalmazott területi stratégiára helyeztem a hangsúlyt, és nem határoztam meg földrajzi módon körülhatárolt (például egy-egy településre fókuszáló) esettanulmányt. Ezenkívül interjúpartnereim felé vállaltam az anonimitást; az egyes cégek felismerhetetlenségét. Ennek megfelelően a disszertációban nem szerepelnek település- és cégnevek (kizárólag akkor, ha a megnevezés a kontextus magyarázatára szolgál, és az adott információ nem az interjúk anyagából származik). Azt gondolom azonban, hogy (a fent leírt konceptuális megfontolások miatt is) ez a megközelítés nem von le a kutatás empirikus értékéből, sőt, a figyelmet egy-egy lokális (és potenciálisan gyorsan megváltozó) helyzet megértése helyett a tágabb mechanizmusokra, a térbeli struktúrák kialakulásának módjára irányítja.

A kutatás időben az elmúlt két évtizedre korlátozódik (az 1990-as évek legvégétől kezdődően), mely a lakáspiac jelenlegi intézményeinek kialakulásának és a széleskörű lakáshitelezés kezdetének időpontja. Területi szempontból Magyarországra korlátozódik a kutatás, bár a tágabb, európai szintű viszonyrendszereket folyamatosan figyelembe veszem. Az interjúpartnerek elérésének módja miatt, illetve amiatt, hogy a lakáspiaci szereplők tevékenysége eleve a nagyvárosokra koncentrálódik, kutatásomban hangsúlyosabban szerepeltek a városi helyszínek. Ezt az egyensúlytalanságot nem gondolom problematikusnak abból a szempontból, hogy önmagában jelzi a lakáspiaci egyenlőtlenségeknek egy bizonyos dimenzióját – ugyanakkor szem előtt kell tartani a kutatási eredmények értelmezésekor.

4. A KUTATÁS EREDMÉNYEINEK ÖSSZEFOGLALÁSA

4.1. Tudományelméleti kérdésfeltevésekkel kapcsolatos eredmények

A bevezetőben említett „kritikai mainstream” elméletek utóbbi évtizedekben való diszciplináris alakulását veszem végig a disszertáció első alfejezetében; a földrajzi és politikai gazdaságtani megközelítéseket összekapcsolva. Megállapítom, hogy a 2008-as válság után megszorodott azon kutatások száma, melyek a makrogazdasági összefüggéseket meghatározónak tekintik. Mind a földrajz, mind a politikatudomány területén az utóbbi években teret nyertek azok a megközelítések, melyek a helyi sajátosságok helyett az egy, tágabb rendszerbe való integráltságot hangsúlyozzák; azt elemzik, hogy akár intézményi, akár földrajzi szempontból milyen hatása van a tágabb kapitalista folyamatoknak. Ezek a diszciplináris fejlemények számos konceptuális fogódzót adtak a kutatásomhoz. Ezen kívül pedig a már említett módon túl kívántam menni az ezen irányzatok által kijelölt kereteken; elsősorban azért, hogy a függőség szempontját hangsúlyosan bevezettem, és ebben a keretben vizsgáltam mind az intézményi gyakorlatokat, mind az országon belüli területi egyenlőtlenségeket.

A különböző elméleti „építőelemeket” melyekre támaszkodtam, három nagyobb konceptuális blokkba vontam össze (ld. 1. ábra), melyeket az alábbiakban vázolok.

A lakáspiac szerepe a kapitalizmusban és annak térbeli lecsapódásában

Ezen a területen a disszertáció fő állítása, hogy finanszírozási ciklusokban (vagyis amikor a befektetésre váró tőke mennyisége világszerte megnő) a lakáspiacnak kiemelt szerepe lesz, mint tőkebefektetési forma (mely folyamat megragadásában központi a térbeli kiigazítás, vagyis *spatial fix* fogalma). Ennek következménye pedig a társadalmi és térbeli egyenlőtlenségek növekedése a lakáspiacon. A disszertációban áttekintettem azon kutatók kapcsolódó érveit, akik munkáját a legrelevánsabbnak tekintetem a magyarországi lakáspiac politikai-gazdaságtani elemzése szempontjából (Aalbers 2017, Bohle 2017, Sokol 2017). Mindhármuk munkássága fontos támpontokat ad azzal kapcsolatban, hogy milyen konkrét intézményi mechanizmusok közvetítik a tőkebefektetési nyomást (például egy adott ország lakáspiacának tulajdonosi struktúrája vagy az elérhető finanszírozási csatornák szerint), viszont mindhárom szerző esetében hiányoltam a tágabb gazdasági integráció hierarchikus, függő jellegének felismerését.

Külső függőségek által termelt belső egyenlőtlenség és belső egyenlőtlenségek által fenntartott külső függőség

Ezen a téren a dolgozat legfontosabb megállapítása, hogy a lakásfinanszírozás számára elérhető forrásokat alapvetően meghatározza az ország Európán (illetve a globális gazdaságon) belüli pozíciója. Ennek következménye, hogy az európai perifériákon, így Magyarországon is, alapvetően hiányoznak a lakhatás finanszírozására elérhető hosszútávú források. Ez elsősorban abból fakad, hogy azok a szereplők, melyek ezeken a piacokon fektetnek be, magasabb mértékű és gyorsabb megtérülést várnak a befektetésük után. Ennek olyan praktikus következményei vannak, mint például a magasabb kamatokkal elérhető hitelek, vagy a bérlakások fenntartásában érdekelt szereplők hiánya/ finanszírozhatatlansága.

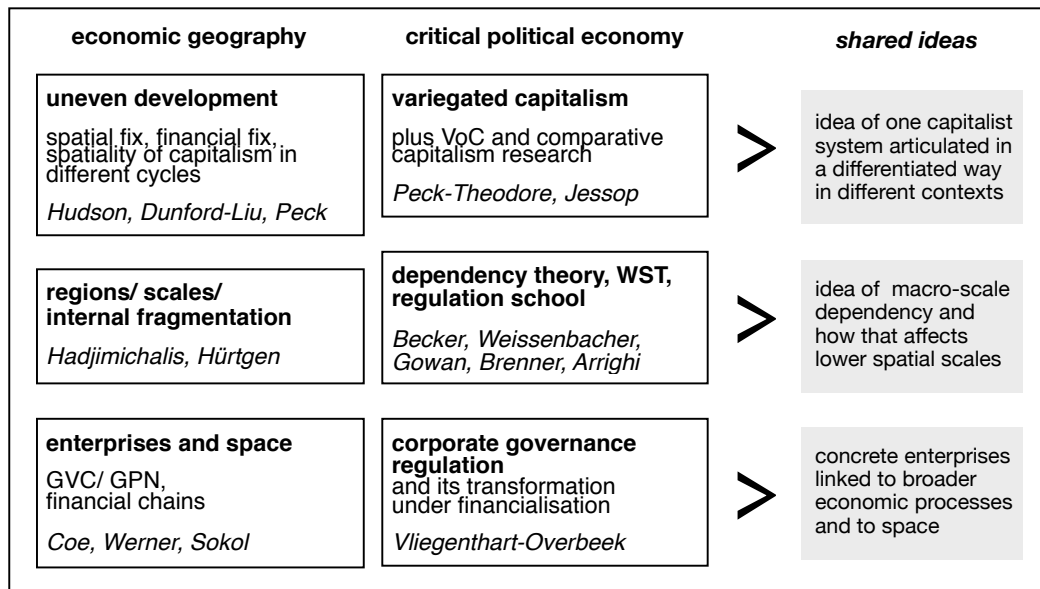
A külső függőségek és az ezekből fakadó korlátok felismerésének a magyar lakáspiac országon belüli mintázatainak megértésében is jelentősége van. A lakásfinanszírozás ilyen struktúrája növekvő belső fragmentáltságot, térbeli és társadalmi egyenlőtlenséget okoz, hiszen az országos és lokális centrumokban sokkal jobb feltételekkel lehet forrásokhoz jutni, illetve több léptéken érvényesül a perifériákról centrumok felé való tőkekivonás mechanizmusa.

Elméleti szempontból fontosnak gondolom a függőségek szempontjának kiemelését, mert rávilágít arra, hogy a kortárs politikai-gazdaságtani megközelítések, kritikai érzékenységük ellenére is gyakran homogenizáló módon láttatják a kapitalista folyamatok következményeit.

Vállalatok, mint a kapitalizmus mechanizmusainak közvetítői

A kortárs kritikai elméletek egyik fontos megközelítésbeli alapvetése, hogy bár a kapitalizmus rendszerszintű összefüggéseit helyezik elemzésük középpontjába, fontosnak tekintik azoknak az intézményi mechanizmusoknak a feltárását, amik a rendszerszintű nyomásokat a gazdaság hétköznapi működésének szintjére lefordítják. Ebben a fordítási tevékenységben kiemelt szerepe van a vállalatoknak. A vállalati stratégiák és a térbeli folyamatok közötti kapcsolat a gazdaságföldrajz hagyományosan hangsúlyos területe, ezért ezen a téren tudtam a legközvetlenebbül ennek a diszciplínának az eszköztárára támaszkodni. Elemzésem során kiemelt figyelmet fordítottam arra, hogy a vállalati stratégiák, döntések területi következményeit feltárjam.

Figure 1.
Drawing on critical traditions of economic geography and political economy
for constructing my conceptual building blocks



Housing in political economy (chapter 1.2.1.)

- role of housing in the investment of surplus capital
- and in how the crisis of 2008 manifests - capital is systematically withdrawn from the peripheries in crisis
- systematic approach to housing under financialisation

Authors: Aalbers, Bohle, Sokol

Methodological implications:
 focusing on crisis + following the money

Subnational unevenness in CEE (chapter 1.2.2.)

- multiscalar dependencies: internal fragmentation and external dependency
- core-periphery relations
- role of debt

Authors: Hürtgen, European dependency school in Vienna (Becker, Weissenbacher et al.)

Methodological implications:
 focusing on the debt relation + having a scalar approach

A focus on enterprises (chapter 1.2.3.)

- firms as the conveyors of macro-scale processes
- understanding their role in transferring capital flows
- and how financialisation changes their functioning
- relational approach to firms

Authors: Dixon, Vliegenthart

Methodological implications:
 focus on how firm strategy relates to space

Az előzőekben vázolt tudományelméleti kérdésekre való válaszok megadását a fenti elméleti keretek magyar tereppel való „ütköztetése” adott lehetőséget. Ezeket az alábbiakban vázolom.

4.1.1. Kritikai, politikai-gazdaságtani perspektívák beemelése a hazai, lakhatással kapcsolatos kutatásokba

Ezen a téren kifejezetten hasznosnak bizonyult egyrészt az országon túlmutató gazdasági folyamatok szempontrendszerének bevonása az elemzésbe (ami praktikusán egyrészt a lakáshitelezéssel kapcsolatos európai szintű statisztikai adatok elemzése jelentette, másrészt pedig az interjúk során a lakásfinanszírozás forrásaival, a vállalatok működésével kapcsolatban a nemzetközi összefüggésekre való explicit rákérdezés). Másrészt fontos empirikus következménye volt ennek az elméleti alapvetésnek, hogy vizsgálatom középpontjába a vállalatok működését, stratégiai döntéseit helyeztem, illetve hogy a lakásfinanszírozás forrásainak és csatornáinak lekövetése hangsúlyos kérdéskörként szerepelt. Úgy vélem, hogy ez a megközelítés új szempontokat vont be a hazai lakhatási témájú kutatásokba, és felmutatta annak jelentőségét, hogy politikai-gazdaságtani perspektívából; a közpolitikai és intézményi meghatározottságokon túl vizsgáljuk ezt a területet.

4.1.2. A centrum kritikai elméleteihez való hozzászólás félperifériás pozícióból

Ezen a téren fontos eredménynek tartom, hogy kutatásom alapján kimutatható, hogy – legalábbis a lakásfinanszírozás területén – a lakhatással kapcsolatos „mainstream kritikai” állítás, mely szerint a finanszírozás jelenlegi nyomásai mindenhol átalakítják a lakáspiacot, viszont annak konkrét módja függ a helyi intézményi, történeti kontextustól, kiegészítésre szorul a globális gazdaság hierarchikus jellegének felismerésével; az abba való bekapcsolódás módjának elemzésével. Ezek a szempontok befolyásolják azt is, hogy milyen hangsúlyokkal vizsgáljuk az országon belüli lakáspiaci folyamatokat.

4.1.3. Földrajzi és politikatudományi irányzatok összekapcsolása

Elméleti eredménynek tekinthető, hogy feltártam, a tőkebefektetések ciklikus kiterjedése illetve visszahúzódása milyen térbeli mintázatokat mutat; illetve hogy ezen ciklusok térben egymásra rétegződő jellegét bemutattam. A vállalatokon belüli intézményi gyakorlatok térbeli következményeinek vizsgálata ugyan a magyar földrajztudományban is meglevő gyakorlat (ld pl. Nagy 2005, Gál 2014), erre azonban a lakáspiacal kapcsolatos kutatások esetében nincsen példa.

4.2. Empirikus kérdésfeltevésekkel kapcsolatos eredmények

4.2.1. Egyenlőtlen fejlődés struktúrája a magyar lakáspiacon

A lakáspiac területi egyenlőtlenségei stabil mintázatokat mutatnak; konjunktúraidőszakban nőnek

A lakáspiac egyenlőtlen térbeli-társadalmi fejlődésével kapcsolatban egy korábbi cikkben tettünk első megállapításokat, statisztikai adatok alapján (Pósfai-Nagy 2017). Ennek keretében amellet érveltünk, hogy ugyan a magyar lakáspiac strukturális egyenlőtlenségei (mint például a város-vidék egyenlőtlenségek, vagy a nyugati és keleti régiók közötti különbségek) időben viszonylag tartósan jelentkeznek; ezek mértékében és időszakos alakulásában jelentős szerepet játszanak a tőkebefektetési ciklusok. Ennek egyik következménye, hogy konjunktúra-időszakokban az egyenlőtlenségek nőnek (hiszen ilyenkor arányaiban több tőke áramlik az országos léptéken meghatározott centrumokba), míg válságidőszakokban ezek a különbségek konzerválódnak. Ezeket a tendenciákat jól illusztrálja, hogy egyes városok közötti lakásár-különbségek sorrendje alapvetően nem változik, viszont az olyan időszakokban, mikor megnő a lakáspiacra való tőkebefektetés (például a jelenlegi időszakban) az árszintek közötti különbségek is nőnek (1. ábra, forrás: Pósfai-Nagy 2017). Ezek a különbségek az újépítésű lakások piacán még erősebben jelentkeznek.

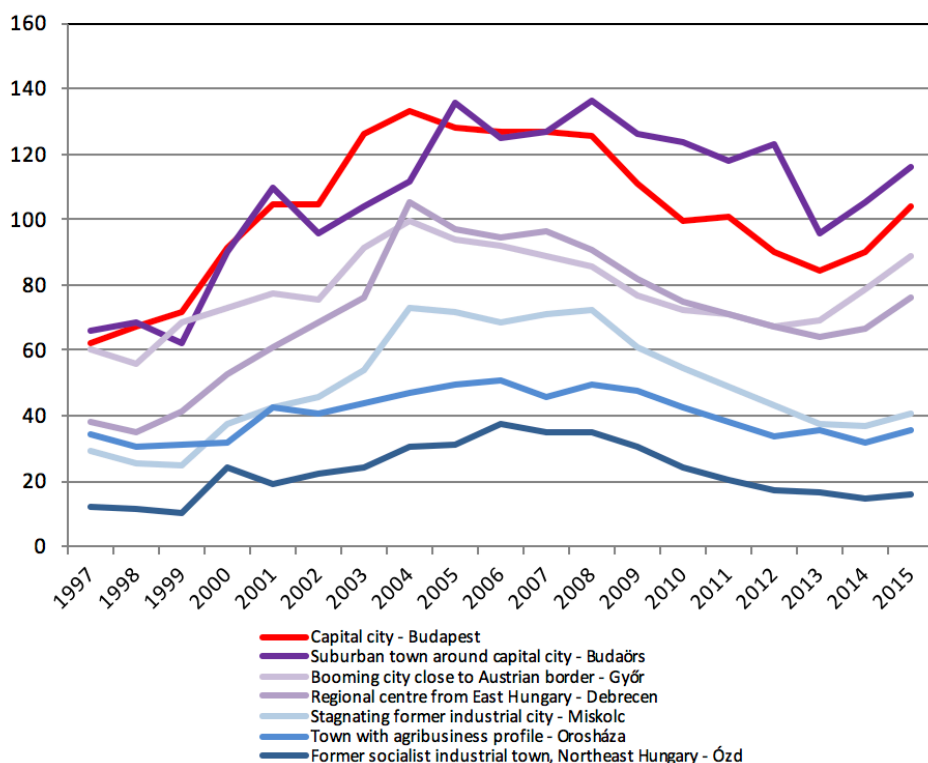


Figure 2. Changes in house prices of selected cities, based on 1997 price level (HUF/sqm)

Source: The authors' own calculation based on Hungarian Central Statistical Office's – Settlement level data source, 2016.

A lakáshitelezésen keresztül extraktív felhalmozási rezsimbe vonnak be újabb háztartásokat és területeket

A tőkebefektetések ciklikus kiáramlásnak és visszahúzódásnak egy másik dimenziója, melyet a lakáshitelezés területiségén keresztül vizsgáltam, a pénzügyi túlzott bevonás (*financial overinclusion*), illetve az ennek nyomán kialakuló pénzügyi kirekesztés (*financial exclusion*). A válság előtti felfutó hitelezés időszakában ez azt jelentette, hogy folyamatosan bővült a lakáshitelezésbe bevont háztartások és települések köre (4. ábra¹). A legkiterjedtebb hitelezés földrajza nagyban átfed a későbbi nemteljesítő hitelek, majd befagyott lakáspiacok földrajzával. A lakáspiacra való tőkebefektetések ciklikus kiáramlásának majd visszahúzódásának a társadalmi hatásait ez a jelenség rendkívül jól mutatja. A jelenlegi periódusban újra fellendülő hitelezés mind társadalmi, mind térbeli szempontból jóval szelektivebb, mint a korábbi időszakokban volt, ezzel tovább növeli a lakáspiac egyenlőtlen térbeli fejlődését országos szinten.

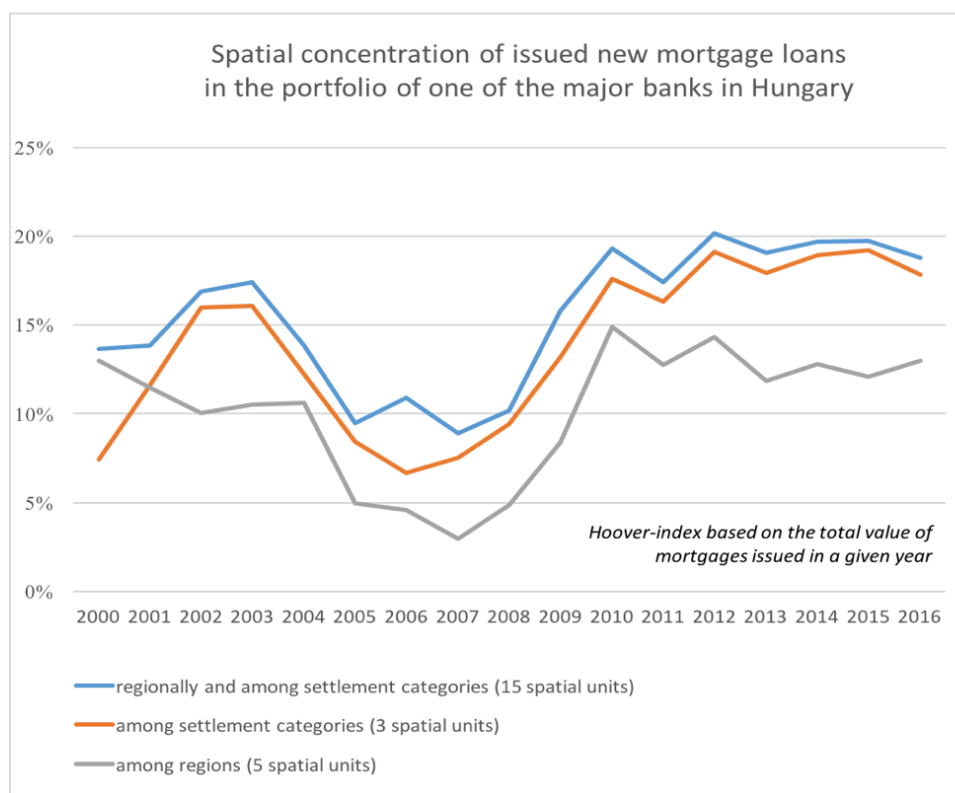


Figure 3. Spatial concentration of issued new mortgage loans 2000-2016

¹ A Hoover-index bármilyen indicator területi különbségeit mutatja. Az index értéke azt jelzi, hogy az adott változó esetében (jelen esetben az évente kihelyezett új lakáshitelek állománya) a teljes állomány hány százalékának átcsoportosítására lenne szükség a teljesen kiegyenlített területi megoszlás elérése érdekében.

A perifériák lakáspiacai volatilisabbak és kiszolgáltatottabbak a válságciklusoknak

A fenti érv a különböző léptékeken értett perifériák lakáspiacainak sajátossága: európai léptéken vizsgálva a dél- vagy kelet-európai lakáspiacok a tőkebefektetések kiterjedésének időszakában új befektetési célponttá válnak, viszont válságidőszakban nagyon hirtelen leállnak az ide irányuló tőkebefektetések (4. ábra²). Ez a volatilitás alapvetően kiszámíthatatlanná teszi a perifériák lakásfinanszírozási rendszereit, és a nagy ingadozással megjelenő, befektetésre váró tőke a lakásárak és tranzakciószámok jelentős ingadozásához is vezet.

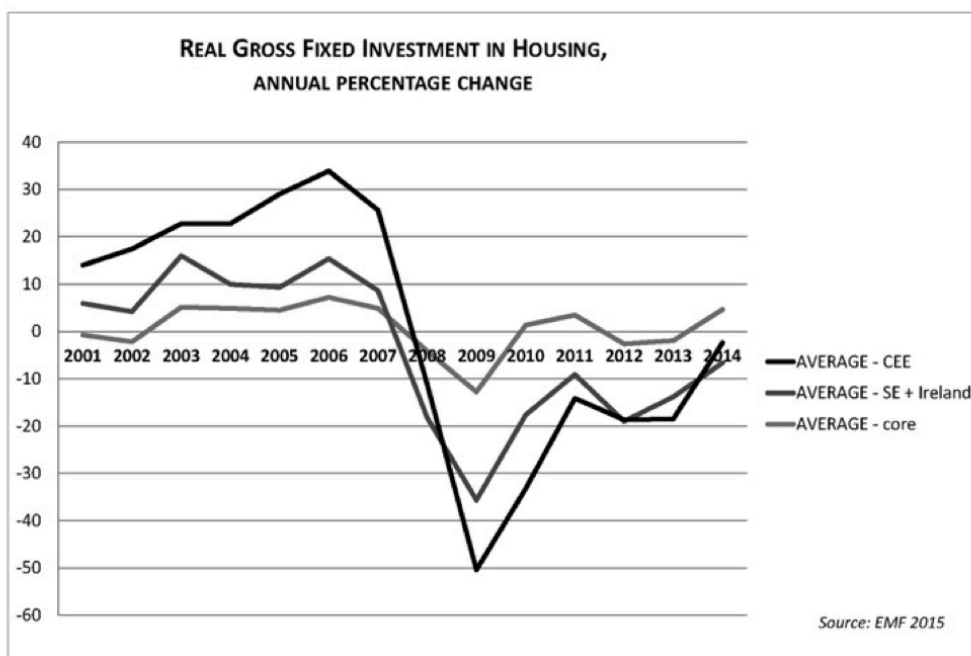


Figure 4. The volatility of capital investment in housing on the European peripheries

A perifériák volatilitásának érve ugyanakkor alacsonyabb léptéken is igaz: azokon a területeken, ahol a lakáshitelezésnek a legnagyobb jelentősége van a lakáspiaci folyamatok alakításában (melyek jellemzően nagyvárosok agglomerációs területei); a hitelezési csatorna befagyásakor (mely a külső függőségek miatt nagyon hirtelen meg tud történni) a lakáspiaci tevékenység szintén rendkívül hirtelen módon leáll. Ezeken a területeken tapasztalhatóak a legjelentősebb ingadozások a lakásárak tekintetében is.

² Az egyes országcsoportokba az alábbi országokat soroltam: ‘core’ (centrum): Ausztria, Belgium, Dánia, Finnország, Franciaország, Németország, Olaszország, Luxemburg, Hollandia, Svédország, Egyesült Királyság; ‘Southern Europe and Ireland’ (Dél-Európa és Írország): Ciprus, Görögország, Írország, Málta, Portugália, Spanyolország; ‘Central and Eastern Europe’ (Közép-Kelet-Európa): Bulgária, Horvátország, Csehország, Észtország, Magyarország, Lettország, Litvánia, Lengyelország, Románia, Szlovákia, Szlovénia. A csoportalkotás alapját a “félperiféria” Arrighi által megfogalmazott koncepciója alkotja (Arrighi 1990), kiegészítve az egyes országok lakásfinanszírozási rezsimeinek típusával (Fernandez and Aalbers 2016).

A lakáspiacra való tőkebefektetés ciklikussága jellegzetes helyi tereket hoz létre az elérhető finanszírozási csatornák szerint

Az egyes lakásfinanszírozási formáknak jellegzetes területiségük van, mely (a jelenlegi időszakra vonatkozóan) nagy vonalakban a következő: a centrum lakáspiacokon (nagyvárosok jobb lokációi) meghatározóak a befektetési célú lakásvásárlások és általában gyakoriak a hitelfelvétel nélküli tranzakciók. Ezekben az esetekben a lakáspiaci befektetés egyértelműen más befektetési formák alternatívájaként jelenik meg és közvetlen módon függ a makrogazdasági környezettől. A másik véglet a hitelezési rezsimből kiszoruló területek és háztartások köre, ahol jellemző a lakásvásárlások megtakarításokból és intergenerációs transzferekből való finanszírozása. A két véglet közötti területeken (melyeket a disszertációban „köztes tereknek” neveztem) hatnak a legerőteljesebben a lakáshitelezés illetve az állami lakástámogatások változásai. Ezeket a területeket elsősorban funkcionálisan definiáltam; a lakáspiacon betöltött szerepüknek megfelelően, melyben a legfontosabb az, hogy a nagyvárosi munkaerőpiacok és a centrumokban meredeken emelkedő lakásárak zónájának szélén még megfizethető lakhatás között egyensúlyoznak. Ezért a háztartási mobilitási pályákban ezeknek a területeknek kiemelt jelentőségük van, és a lakáspiaci aktivitás is jellemzően átlag feletti.

4.2.2. Vállalatok beágyazódása a centrum-periféria viszonyokba

A lakáspiaci cégek területi jelenléte erős hierarchiát tükröz

A lakáspiaci cégek köre jelentősen függ a lakáspiac helyi jellemzőitől – és ennek megfelelően hierarchikusan strukturált. Ez legkönnyebben az újlakásépítés területén ragadható meg. A centrumok lakáspiacain vannak csak jelen a nagyobb és tőkeerősebb szereplők, míg a periférikusabb lakáspiacokon jellemzően kisebb és hibrid profilú (többféle tevékenységet ötvöző) vállalkozások építenek lakásokat. Az ingatlan- és hitelközvetítő cégek esetében is jellemző, hogy a nagyobb profitabilitással és szűkebb profillal dolgozó ügynökségek a centrumterületekre koncentrálnak, míg a kiterjedtebb tevékenységet végző, helyi kis- és középvállalkozói hálózatokban intenzívebb módon részt vevő ügynökségek a kisebb településekre jellemzőek. A pénzügyintézetek esetében a hierarchikus területi tagozódás egyrészt abban tükröződik, hogy egyes pénzügyintézeteknek (fiókjaikon keresztül) milyen területi jelenléte van, másrészt pedig hangsúlyosan megjelenik hitelezési politikájukban. A területileg szelektívebb pénzügyintézetek jellemzően szigorúbb hitelkihelyezési feltételeket állapítanak meg, míg a széles körben hitelező pénzügyintézetek kockázatkezelési stratégiája a minél nagyobb volumen elérése. Ezek a vállalati jellemzők a fő ügyfélkörökkel és termékprofillal, illetve kockázatvállalási hajlandósággal kapcsolatban hozott stratégiai döntések következményei.

Vállalati logikából fakadóan területi egyenlőtlenségek erősítése

A piaci szereplők alapvető logikájából következően arányaiban nagyobb mértékben csatornáznak anyagi és szervezeti erőforrást a centrum lakáspiacok felé. Ez különböző módon nyilvánul meg a vállalati gyakorlatokban, de egyik legplasztikusabb megjelenési formája talán az, ahogyan a profitábilisabb piacokon működő cégek (illetve itt vásárolni tudó háztartások) szisztematikusan jobb feltételekkel jutnak finanszírozáshoz, mint a periférikusabb lakáspiacokon működő

megfelelőik. Az ingatlanügynökök működési logikájából is az fakad, hogy tevékenységük során a centrum lakáspiacokra fókuszálnak. Ezek a tendenciák (melyik elsősorban a lakáspiaci cégek profitabilitási szempontjaiból fakadnak) tovább mélyítik a lakáspiac területi egyenlőtlenségeit. A lakáspiaci szereplők körének áttekintése, viszonyaik feltárása (5. ábra) lehetőséget ad a lakáspiaci erőforrások, piaci lehetőségek és viszonyrendszerek jobb megértésére.

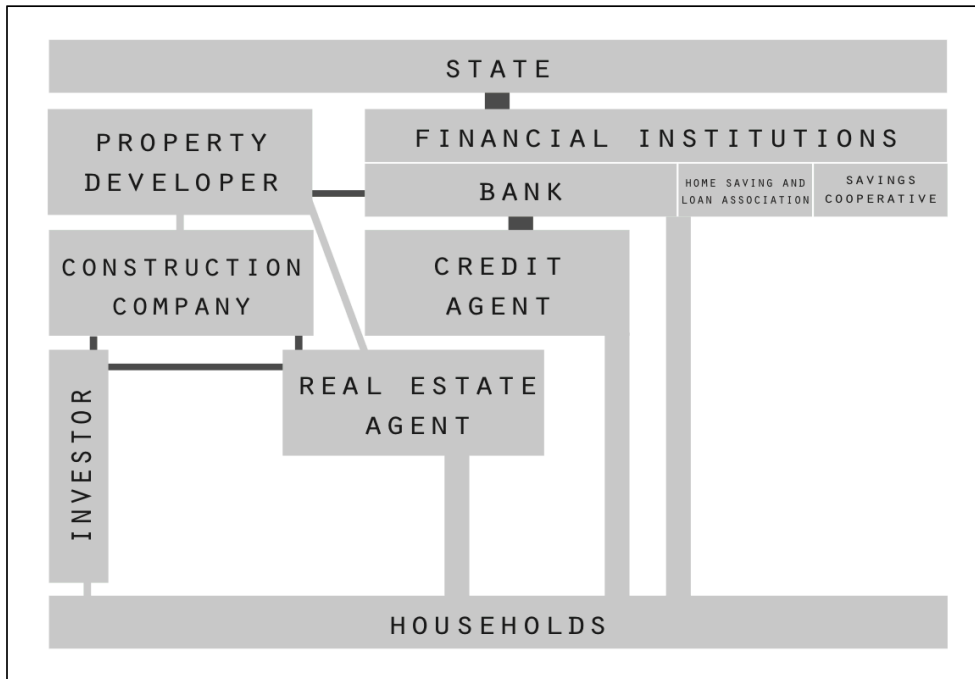


Figure 5. Mapping economic actors of the housing market and their relations

A válság jelentősen átrendezi a lakáspiaci szereplők körét

A válság hatására jelentősen átrendeződött a lakáspiaci szereplők köre minden piaci szegmensben. A lakásépítési cégek köre jelentősen leszűkült, és a lakáspiaci fellendülés 2015 óta tartó időszakában is erősödött a koncentráció. Ennek fő oka, hogy az újabb cégek jelenleg nehezen tudnak finanszírozáshoz jutni, illetve az építőipar is kapacitáshiányokkal küzd, ezért egyértelmű versenyelőnyben vannak a nagyobb, válságot túlélte cégek. Az ingatlan- és hitelügynökségek körében is egyértelmű centralizációnak vagyunk tanúi, melynek egyrészt szabályozási, másrészt pedig piaci okai vannak. A pénzintézetek körében tapasztalható a legjelentősebb átrendeződés: egyrészt a válság utáni években (a 2010 óta zajló kormányzati törekvések hatására) jelentősen eltolódtak a lakásfinanszírozás forrásai a külfölditől a hazai források felé, mely egyrészt a pénzügyi intézményrendszer államosításán és hazai kézbe vételén, másrészt pedig egy hazai tőkés réteg helyzetbe hozásán, harmadrészt pedig egy megtakarítani képes középosztály megerősítésén keresztül történik.

Hiányzó lakhatási profilú intézmények

A magyar lakáspiac alapvető jellemzője, hogy hiányoznak az olyan intézmények, melyek kifejezetten a lakáspiacon való hosszútávú, stabil jelenlétben lennének érdekelték, és melyeknek módjában és érdekében állna hosszabb megtérüléssel, alacsonyabb profitabilitással lakásokat fejleszteni vagy árulni. Hiányoznak továbbá az olyan szereplők is, melyek lakások tulajdonlását és kezelését tennék meg fő profiluknak. Ezek az intézményi hiányosságok elsősorban a magyar lakáspiac strukturális sajátosságaiból (mint például az elérhető pénzügyi források) fakadnak, és egyértelműen hatással vannak annak térbeli és társadalmi egyenlőtlenségeire.

4.2.3. Egyenlőtlen fejlődés újratermelése a lakáspiacon

Külső függőség látszólagos csökkenése, intézményi átrendeződés által

A magyar lakáspiac egyenlőtlen fejlődésével kapcsolatos egyik legfontosabb érvem annak (elsősorban a lakásfinanszírozáson keresztül való) függő beágyazódásával kapcsolatos. A válság utáni intézményi átrendeződések hatására a magyar lakásfinanszírozás külső függősége látszólag jelentősen csökkent. Ha azonban ezt a folyamatot a magyar gazdaság általános globális beágyazottságának tágabb kontextusában értelmezzük, megállja a helyét az az érv, hogy a lakásfinanszírozásban a hazai források súlyának megnövekedése pusztán egy intézményi átrendeződést jelent, mely az általános függőséget nem csökkenti, viszont az erőforrásokat más szereplők köréhez, más intézményi csatornák felé tereli. Ennek a belső egyenlőtlenségekre nézve nincsen mérséklő hatása (épp ellenkezőleg). Ez a folyamat osztálypolitika szempontjából is értelmezhető, mely szempontból egyértelműnek tűnik, hogy a magyar félperifériás pozíciójú állam a hazai tőkés réteg megerősítésére törekszik a lakásfinanszírozás eszközein keresztül is. Területi dinamikák szempontjából ez a lokális centrumok lakáspiacainak megerősödéséhez vezet.

A tőkebefektetés és –kiáramlás hullámai térben egymásra rakódnak

Ezen a területen a legjobban megragadható folyamatot a válság előtti lakáshitelezés által indukált, válság utáni területi, társadalmi és piaci jelenségek jelzik. A válság előtti túlterjeszkedő hitelezés hatására kialakultak a lakáspiacnak olyan szegmensei, melyeket a teljes immobilitás jellemez, és melyeket a legtöbb pénzintézet jelenleg is finanszírozhatatlannak minősít (6. ábra). Ez hozzájárul a lakáspiac területi egyenlőtlenségeinek további növekedéséhez, társadalmi szempontból pedig adósságcsapdába zárt háztartások területi koncentrációját jelenti. A korábbi lakáshitelezési hullámnak a piaci szereplők körére nézve is van hatása, hiszen a nemteljesítő hitelek fedezeteként szolgáló ingatlanok egy teljes piaci szegmenst jelentenek, mely a befektetési céllal vásárlók számára előnyös lehetőségeket jelent. Ezt kihasználva egy új vállalkozói kör alakul ki, akik a lakáspiac hagyományos szereplői mellett egyre nagyobb súllyal jelennek meg.

Settlement categories for the collateral valuation of a Hungarian bank

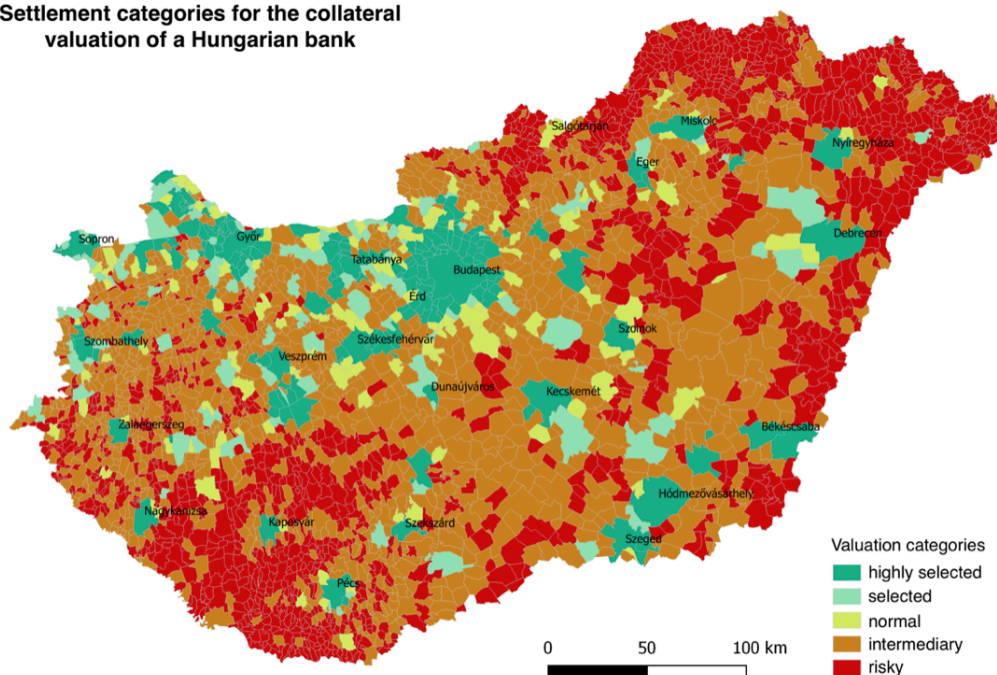


Figure 6. Settlement categories for collateral valuation. Source: one of the major banks

A lakáspiac, mint befektetési forma és a lakhatás, mint reprodukív tér közötti frontvonal kiemelt jelentősége

Ez a frontvonal a lakáspiaci vállalati szereplők szempontjából úgy jelenik meg, mint a kockázatkerülés és a befektetésre, profitabilitásra való törekvés közötti egyensúlyozásból adódó határ, a lakáspiac „felvevői” oldalán levő háztartások szempontjából pedig a saját erőforrásaik kihasználásának, reprodukív kapacitásaik megőrzésének határa. E frontvonal mozgása határozza meg a lakáspiac térbeliségének alapvető jellemzőit is, ezért ennek minél pontosabb feltárása mind a közpolitikai beavatkozások lehetősége, mint piaci szempontból kiemelten releváns. Területileg ezt a frontvonalat az agglomerációs zónákban lehet a legjobban megragadni, ahol emiatt mind az egyéni lakáshitelezés, mind a tulajdonszerzést támogató kormányzati támogatásoknak jelentős a súlya a lakáspiaci folyamatokban.

5. PUBLIKÁCIÓK LISTÁJA

Doktori disszertáció tartalmában közvetlenül felhasznált publikációk

- Pósfai Zs., Jelinek Cs. (2018): Reproducing socio-spatial unevenness through the institutional logic of dual housing policies in Hungary. In: Lang, T., Görmar, F. (ed.s): *Local and Regional Development in Times of Polarisation: Re-thinking spatial policies in Europe*. Palgrave, series: New Geographies of Europe; *forthcoming*.
- Pósfai Zs., Gál Z., Nagy E. (2018): Financialization and Inequalities: The Uneven Development of the Housing Market on the Eastern Periphery of Europe. In: Fadda, S., Tridico, P. (ed.s): *Inequality and Uneven Development in the Post-Crisis World*. Routledge, pp. 167-190.
- Pósfai Zs., Nagy G. (2017): Crisis and the reproduction of core-periphery relations on the Hungarian housing market. *European Spatial Research and Policy*, 24(2), pp. 19-40.

Egyéb publikációk

- Jelinek Cs, Gagyí Á, Szarvas M, Pósfai Zs (2017): Rákóczi Collective – Alternatives to individual homeownership (Budowanie od podstaw: Przypadek Kolektywu Rákóczi w Budapeszcie). *Autoportret*, 58(3), pp. 86-95.
- Czirfusz M., Pósfai Zs. (2015): Kritikus ponton?: Önkormányzati lakásgazdálkodás a gazdasági világválság után. *Területi Statisztika*, 55(5), pp. 484-504.
- Czirfusz M., Horváth V., Jelinek Cs., Pósfai Zs., Szabó L. (2015): Gentrification and Rescaling Urban Governance in Budapest-Józsefváros. *Intersections: East European Journal of Society and Politics*, 1(4), pp. 55-77.
- Jelinek Cs., Pósfai Zs. (2013): “A városi önkormányzattól a városi kormányzásig”; In: Jelinek, Cs., Bodnár, J., Czirfusz, M., Gyimesi, Z. (ed.s): *Kritikai városkutatás*. L'Harmattan, Budapest, pp 145-154.

TÉZISFÜZETEK HIVATKOZÁSAI

- Aalbers, M. B. (2017): The Variegated Financialization of Housing. *International Journal of Urban and Regional Research*, 41, pp. 542–554.
- Arrighi, G. (1990): The Developmentalist Illusion: A Reconceptualization of the Semiperiphery, in: Martin, W.G. (ed.) *Semiperipheral States in the World-Economy*. Greenwood Press, Westport CT: 11-42.
- Becker, J., Jager, J., Weissenbacher, R. (2015): Uneven and dependent development in Europe – the crisis and its implications. *Assymmetric crisis in Europe and possible futures [ed.s: Jager, J, Springler, E.]*, Routledge.
- Bohle, D. (2017): Mortgaging Europe's Periphery. *LSE 'Europe in Question' Discussion Paper Series: LEQS Paper No. 124/2017*.
- Gál, Z. (2014): Role of financial sector FDI in regional imbalances in Central and Eastern Europe, in: Gostyńska A., Tokarski P. (ed.s): *Eurozone enlargement: challenges for the V4 countries*. Warsaw: The Polish Institute of International Affairs, pp. 19-30.
- Lang, Th., Henn, S., Sgibnev, W., Ehrlich, K. (2015): *Understanding geographies of polarization and peripheralization – Perspectives from Central and Eastern Europe and Beyond*. Palgrave Macmillan.
- Nagy, E. (2005): Adaptation and differentiation: the corporate strategies of international investors in the emerging retail market of Hungary. In: *Foreign Investments and Regional Development in East Central Europe*. (ed. D. Turnock), Ashgate: London pp. 267–291.
- Pósfai, Zs., Nagy, G. (2017): Crisis and the reproduction of core-periphery relations on the Hungarian housing market. Forthcoming in *European Spatial Research and Policy*, 24(2), pp. 19-40.
- Raviv, O. (2008): Chasing the dragon east: exploring the frontiers of Western European finance. *Contemporary Politics*, 14 (3), pp. 297-314.
- Sokol, M. (2017): Financialisation, financial chains and uneven geographical development: Towards a research agenda. *Research in International Business and Finance*, 39, pp. 678–685.